Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

ten behoeve van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van C-sight, Boulevard de Wielingen 60-65 te Cadzand-Bad

behorend bij het besluit van de gemeenteraad van Sluis tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘De Roode Wielingen Cadzand-Bad’ d.d. 23 juni 2022

en het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het verlenen van de omgevingsvergunning

1. Inleiding

Op het perceel Boulevard de Wielingen 60-65 te Cadzand-Bad heeft een private initiatiefnemer het voornemen de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw complex te bouwen met appartementen en een multifunctionele ruimte op de begane grond. Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 3.30 Wro een coördinatiebesluit genomen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Roode Wielingen' voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het realiseren van het beoogde complex, de ontwerp omgevingsvergunning voorziet in de activiteit 'bouwen'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft dan ook tezamen met de ontwerp omgevingsvergunning met ingang van 5 augustus 2021 voor een periode van zes weken (tot en met 15 september 2021) ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn vier zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen wordt in deze notitie samengevat weergegeven en van overwegingen en een conclusie voorzien in paragraaf 2. In paragraaf 3 zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen..

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn er zienswijzen ingediend door:

1. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg, bij brief van 29 september 2021 (kenmerk Z21.000922).
2. Provincie Zeeland, Postbus 6001 4330 LA Middelburg, bij brief van 14 september 2021, ontvangen op 15 september 2021 (kenmerk 21.0012166).
3. Bouwkundig Advies- en Tekenburo De Vilder, Schorpioen 52, 4501 HD Oostburg, (*namens Erholungswerk Post Postbank Telecom ev),* ingediend op 3 september 2021, ontvangen op 3 september 2021 (kenmerk 21.0011925).
4. Advocatenkantoor Den Hollander, Postbus 30, 4500 AA Oostburg, *(namens een omwonende)*, ingediend op 13 september 2021 (pro forma), ontvangen op dezelfde datum (kenmerk 21.0012162) en inhoudelijk gemotiveerd bij brief van 4 oktober 2021, ontvangen op dezelfde datum (kenmerk 21.0012853).

De zienswijzen zijn ingediend voor het verstrijken van de termijn van tervisielegging en voldoen ook aan de overige vereisten en zijn daardoor ontvankelijk.

2.1 Waterschap Scheldestromen

<u>Zienswijze</u>

In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

1. Er wordt aangegeven dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.
   - Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Verzocht wordt om de in artikel 3.2.3 van de regels van het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting voor het bouwen te borgen in de omgevingsvergunning.
   - De omgevingsvergunning wordt aangevuld met een bepaling die overeenkomt met de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het bouwen, luidende:
     - *'Voordat met de bouw van gebouwen wordt gestart, wordt in overleg met het waterschap Scheldestromen en de gemeente Sluis uitgewerkt op welke wijze de benodigde waterberging wordt gecompenseerd.'*

Conclusie
- De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.
- De zienswijze leidt tot een aanvulling van de (ontwerp) omgevingsvergunning als omschreven onder punt 2.

2.2 Provincie Zeeland

Zienswijze

In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

1. Aangegeven wordt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan het provinciaal beleid voor vrijetijdseconomie, het verblijfsrecreatiebeleid en het woonbeleid voor deeltijdwonen zoals dat is opgenomen in het Omgevingsplan provincie Zeeland 2018 en de provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018. Hiertoe worden de volgende argumenten aangevoerd. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat voor een deel van de appartementen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden die artikel 2.13 van de omgevingsverordening in het derde lid biedt. In Bijlage E is vastgelegd onder welke voorwaarden dat kan gebeuren. Uiteen gezet wordt waarom wordt geconcludeerd dat niet aan de voorwaarden wordt voldaan. Er is geen actuele prognose voorhanden, die de behoefte aan deeltijd wonen aantoont, noch een geaccordeerde gemeentelijke programmering met betrekking tot de afgesproken eenheden die buiten de centraal bedrijfsmatige exploitatie en verplichte verhuur vallen. Gelet hierop is geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met het geldende provinciaal beleid.
    - Bij brief van 15 maart 2022 met kenmerk 39272 heeft GS ingestemd met de ‘Evaluatie pilot Cadzand-Bad en Havengebied Breskens’, de door de gemeente voorgestelde behoefteraming (200 eenheden deeltijdwonen voor de komende twee jaar), de voorgestelde prijsgrenzen voor additionele migratie en de voorgestelde programmering. Daarbij is aangegeven dat aan de zienswijze geen vervolg zal worden geven, ook al zijn hierbij de oude prijsgrenzen voor additionele migratie toegepast.

Conclusie

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt geactualiseerd.

2.3 Bouwkundig Advies- en Tekenburo De Vilder

Zienswijze

In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

1. In de plantoelichting is aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren na realisatie van het bouwwerk. Betrokkenen spreken hun bezorgdheid uit over het feit dat de weg van de Blommaart in eerste instantie een weg is/was voor normaal verkeer met toegang tot de appartementen aan de Blommaart met het bijbehorende openbare parkeerterrein en de de parkeerkelder van "de Sluyswachter". Incidenteel is de weg toegankelijk voor de milieudiensten, ophalen milieucontainers. De functie van deze (doodlopende) straat wordt uitgebreid; zo zal hij gebruikt worden als de nieuwe bevoorradingsroute voor hotel de Schelde en de parking van het Lichthuys, maar nu ook als toegang tot de ondergrondse parkeerkelder van onderhavig plan. In de toekomst komen hier wellicht nog andere projecten bij.
    - Van de bevoorrading van hotel De Schelde en het ophalen van milieucontainers is ook in de bestaande situatie al sprake, de parking van het Lichthuys wordt via Boulevard de Wielingen bereikt. Voor de toegang tot de ondergrondse parkeergarage is uitgebreid onderzocht in hoeverre dat tot problemen voor de verkeersafwikkeling op de Blommaart zou kunnen

leiden. Conclusie was en is dat de weg ruim voldoende capaciteit heeft voor de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project. Bij eventuele nieuwe projecten zal de verkeerssituatie opnieuw in ogenschouw genomen worden.

2. Voor betrokkenen is tevens het parkeren tijdens de bouwwerkzaamheden van belang. Betrokkenen willen met de initiatiefnemer in gesprek gaan om te bekijken hoe dit wordt opgelost. De omliggende parkeerterreinen zijn aangewezen voor vergunninghouders, met name de gasten/gebruikers van het complex van betrokkenen. De ruimte wordt onvoldoende geacht voor het parkeren van bouwverkeer. Betrokkenen ondersteunen hun vrees dat onvoldoende ruimte beschikbaar is voor hun gasten met foto's om aan te tonen dat op het tijdelijke aangelegde parkeerterrein ook bouwmaterialen geplaatst worden en dat (onder)aannemers (zonder parkeervergunning en/of ontheffing) bedrijfsbusjes parkeren.
   - Het gesprek tussen betrokkenen en initiatiefnemer is gearrangeerd door de gemeente en heeft plaatsgevonden op 2 december 2021. Op basis van dat gesprek zijn er, zo heeft de initiatiefnemer aangegeven, tussen initiatiefnemer en betrokkenen afspraken gemaakt over de bouwwijze, de opstelling van bouwmaterialen, het bouwverkeer en de communicatie tijdens de bouw. Voor het overige geldt dat de (verkeers)regels zullen moeten worden nageleefd. Hierop kan toezicht worden gehouden. Met de belangen van de (gasten van) Erholungswerk is dan ook voldoende rekening gehouden.

3. Tenslotte wordt in de plantoelichting aangegeven dat voor bezoekers van horeca en detailhandel geen parkeerplaatsen voorzien hoeven te worden. Die bezoekers zouden al elders een auto geparkeerd hebben. Het lijkt ons dat die bezoekers zullen proberen zo dicht mogelijk bij de locatie te parkeren, duidelijk moet zijn dat dat niet deze zijde zou moeten zijn omdat dat tot extra verkeersbewegingen en ongewenst parkeergedrag kan leiden. Is dit voldoende afgewogen in de onderbouwing betreffende parkeren?
   - In de plantoelichting wordt aangegeven dat de winkels niet of nauwelijks leiden tot zelfstandig bezoek, omdat Cadzand-Bad geen doorgaand verkeer kent. Het parkeerregime in Cadzand-Bad is erop gericht een onderscheid te maken tussen gebruikers van recreatieappartementen die een eigen parkeerplaats op eigen terrein (veelal in een parkeerkelder) krijgen, bezoekers van de badplaats die op de grote parkeerterrein aan de rand parkeren gedurende langere tijd en enkele parkeerplaatsen voor kort bezoek in de openbare ruimte in de badplaats. Zo er al sprake zou zijn van een gericht bezoek aan de locatie, ligt aan de overkant van Boulevard de Wielingen (onder het dek) een parkeerterrein(tje) voor kort parkeren. De afstand van dat terrein tot de commerciële ruimten is korter en eenvoudiger en logischer te vinden, zodat de druk op de parkeerplaats aan de Blommaart niet of nauwelijks toe zal nemen. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat de werkzaamheden pas zullen aanvangen als de bouw van De Schelde is afgerond, welk moment rond deze zomer wordt voorzien. De belangen van betrokkenen worden naar onze mening hierdoor dan ook niet onevenredig geschaad.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan of de (ontwerp) omgevingsvergunning.

2.4 Den Hollander Advocaten

1. Betrokkene is van mening dat aan de Blommaart geen bebouwing gerealiseerd mag worden, omdat dit naar zijn mening ruimtelijk niet inpasbaar is. De beoogde recreatiewoningen komen te dicht op de bestaande bebouwing te staan. De ongeordende indruk die daardoor ontstaat is niet

in lijn met de ruimtelijke visie voor het dorp. Daarnaast zijn de woningen niet afgestemd op de overige bebouwing in de Blommaart. Voormalig wethouder Le Roy heeft aangegeven dat de woningen niet in het project zouden worden meegenomen, dit zou niet nodig zijn door het dieper maken van het hoofdgebouw. Nu is het hoofdgebouw verdiept, maar zijn de recreatiewoningen niet geschrapt. Betrokkene is van mening dat in strijd met de toezegging wordt gehandeld.

- Het Beeldkwaliteitsplan stelt dat tussen de Duindoornstraat en de Scheldestraat de achterste perceelgrenzen door tuinmuren en/of bijgebouwen worden gemarkeerd. Het uitgangspunt hierbij was om een bij de badplaats passende uniform ogende kwaliteit van de achterzijde (die vanuit de Blommaart gezien een voorzijde is) te realiseren. De ontwikkeling van de nu beoogde woningen is een meer dan passende invulling van deze wens, op deze wijze wordt immers een 'tweede' voorzijde gerealiseerd, inclusief groene strook, wat de kwaliteit van de Blommaart vergroot. De situering van de bebouwing is niet anders dan wat het Beeldkwaliteitsplan mogelijk maakt voor bijgebouwen. Deze zouden wel lager zijn dan de woningen die nu worden beoogd, maar dat doet aan de kwaliteit van het straatbeeld niet af. Het Beeldkwaliteitsplan zoals dat door de gemeente is vastgesteld op 25 februari 2010, en waarmee onderhavig plan niet in strijd is, prevaleert boven mogelijk eerder gedane toezeggingen door de toenmalig wethouder Le Roy.

2. De beoogde nokhoogtes zijn hoger dan de waarden in het Beeldkwaliteitsplan, 16 en 20 meter, in plaats van 14 en 17 meter. Door het niet opnemen van de maximale goot- en nokhoogtes in de planregels ontstaat daarnaast naar de mening van betrokkene een grote mate van vrijheid voor de initiatiefnemer. Zoals uit dit plan ook blijkt kan immers eenvoudig worden afgeweken van het Beeldkwaliteitsplan.
    - De beoogde goot- en nokhoogtes zijn opgenomen op de verbeelding, zodat opname in de planregels, anders dan door middel van een verwijzing naar de hoogtes op de verbeelding, niet nodig is. Ook gelet op de verschillende goot- en nokhoogtes die binnen het pan gelden, is het opportuun dit op de verbeelding vast te leggen. Aan de zijde van de Sluuswachter zijn de maximale hoogtes beperkt tot 14, respectievelijk 18, meter. Dezelfde hoogtes gelden aan de zijde van Boulevard de Wielingen 59 voor tweederde van de diepte van het bouwvlak, aan de zijde van de Boulevard gelden een nok- en bouwhoogte van 16, respectievelijk 20, meter. Het middendeel heeft over dezelfde diepte en een breedte van circa 9 meter twee accenten van dezelfde hoogten aan de straatzijde, de rest (het merendeel) van het appartementencomplex heeft een maximale goothoogte van 16 meter en een maximale nokhoogte van 18 meter. Van een grote vrijheid voor de initiatiefnemer is geen sprake nu e.e.a. zeer gedetailleerd op de verbeelding is opgenomen. Evenmin wordt (verder) afgeweken van het Beeldkwaliteitsplan, nu het bestemmingsplan samengaat met een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor een ieder is nu inzichtelijk wat er precies gerealiseerd wordt. Het bouwplan past binnen het Beeldkwaliteitsplan voor wat betreft het maximaal toegestane aantal bouwlagen, 4 bouwlagen met een kap. De kap moet volgens het Beeldkwaliteitsplan als woonlaag worden ingezet. Het plan voldoet hieraan. De grotere hoogte dan 17 meter heeft dan ook niet te maken met het toevoegen van bouwlagen, maar met de wens voldoende vrije hoogte in de commerciële ruimte (zoals voorgeschreven) en de appartementen te realiseren en de installaties op het dak aan het oog te onttrekken. De extra hoogte is om die reden in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving is, nu het aantal appartementen niet toeneemt door de grotere hoogte, niet aan de orde.

3. Als de recreatiewoningen toch worden gebouwd, moeten deze naar de mening van betrokkene worden aangesloten op de rooilijn van nummer 59a met een lengte van 9 en een breedte van 5 meter. Goot- en nokhoogte zouden niet meer mogen bedragen dan 3, respectievelijk 5, meter.
   - De recreatiewoningen liggen met de beoogde voorgevel in lijn met de achterste perceelsgrens van zowel Boulevard de Wielingen 59/59a als de Sluuswachter. In dat licht wordt voldaan aan de wens van betrokkene. Het is niet gewenst of noodzakelijk de bebouwing in de rooilijn van de bestaande bebouwing te dwingen. Ook op de naastgelegen percelen is bebouwing in de rooilijn niet uitgesloten en de beoogde recreatiewoningen worden van de Blommaart gescheiden door een niet te bebouwen spievormige openbare groenstrook. Een verder terugplaatsen van de recreatiewoningen om deze strook te verbreden dient geen ruimtelijk doel.
     De goot- en nokhoogte zijn bepaald op 4, respectievelijk, 9 meter. Deze hoogtes zijn voldoende om 1 bouwlaag met een kloeke kap (met 1 verdieping) mogelijk te maken. Sprake is van de ontwikkeling van volwaardige recreatiewoningen voor gezinnen, waarbij een nieuwe voorkantsituatie wordt gerealiseerd aan de 'achterkant' die de Blommaart vaak is. Dit zien wij als ruimtelijke kwaliteitswinst, waardoor de maatvoering niet gelijk hoeft te zijn aan het recreatieverblijf Boulevard de Wielingen 59a, wat immers een (voormalig) bijgebouw bij de woning met huisnummer 59 is.

4. Betrokkene wenst dat de verspringing in de rooilijn ongedaan wordt gemaakt, overeenkomstig het gestelde in Bijlage 10. Ook is niet duidelijk hoe de gevel van de beoogde nieuwbouw aansluit op de gevel van zijn gebouw.
   - Het Beeldkwaliteitsplan gaat ervan uit dat de voorgevels in één rooilijn direct aan de straat worden gerealiseerd, waarbij kleine verspringingen tussen voorgevelvlakken zijn toegestaan om de percelering en individuele karakteristiek van de panden te benadrukken. Onderhavig bouwplan wordt in de voorste perceelgrens gesitueerd, die aan de zijde van Boulevard de Wielingen 59 iets terug ligt ten opzichte van het oostelijk deel van de rode Wielingen. Door de voorste perceelsgrens te respecteren, wordt voldaan aan de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan, waarbij een feitelijke verspringing ontstaat met huisnummer 59, nu dit pand circa 2 meter terug ligt ten opzichte van de voorste perceelsgrens. De nu beoogde situering past bij de andere nieuwbouw aan de zuidwestzijde van de Boulevard.

5. Er is, naar de mening van betrokkene, onvoldoende gemotiveerd waarom er een actuele behoefte bestaat aan een bouwlaag met commerciële ruimte. De enkele verwijzing naar het rapport van ZKA is daarvoor niet voldoende. De winkelruimte bij het Strandhotel staat immers ook leeg, zodat betrokkene ook hier voor leegstand vreest en van mening is dat niet voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
   - In de toelichting is, behalve een verwijzing naar het rapport van ZKA, ook een overzicht gegeven van de verwachte toename in metrage aan commerciële ruimte in vergelijking met de groei van hotelkamers en verblijfsrecreatie-eenheden. Daarbij is het staand beleid dat de commerciële ruimte geconcentreerd wordt in de zone rond het Duinplein en in de Roode Wielingen. Gelet op de ontwikkeling van Cadzand-Bad tot een volwaardige badplaats die jaarrond gebruikt wordt, is het planologisch en stedenbouwkundig gewenst om een zone aan te wijzen en te reserveren voor commerciële ruimte. Overigens is de bouwlaag in het plan voor de Roode Wielingen niet alleen bedoeld voor commerciële ruimte, maar voor alle vormen van publieksgerichte activiteiten, ook in de vorm van cultuur, ontspanning, dienstverlening en maatschappelijke activiteiten. Dit is als zodanig bestemd met het begrip 'plintfunctie' die in het bestemmingsplan is gedefinieerd. Daarmee is er sprake van een breed spectrum aan activiteiten die in de eerste bouwlaag een plek kunnen vinden. Het enkele feit dat een ruimte aan het Duinplein nog niet is ingevuld, doet niets af aan het

voornemen om publieksfuncties die passen bij een volwaardige badplaats te concentreren in de zone rond het Duinplein en de Roode Wielingen en daarvoor dan ook de planologische ruimte te bieden.

6. In de toelichting is opgenomen dat, in overeenstemming met artikel 2.13, lid 4 van de Omgevingsverordening Zeeland, een door GS geaccordeerde programmering wordt gehanteerd. Deze programmering is echter niet als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen of op een andere wijze bekend gemaakt. Het ontbreekt het (ontwerp)bestemmingsplan daarom volgens betrokkene aan een deugdelijke voorbereiding en motivering.
   - Over dit aspect heeft ook de provincie Zeeland een zienswijze kenbaar gemaakt. Inmiddels heeft GS ingestemd met de 'Evaluatie pilot Cadzand-Bad en Havengebied Breskens', de door de gemeente voorgestelde behoefteraming (200 eenheden deeltijdwonen voor de komende twee jaar), de voorgestelde prijsgrenzen voor additionele migratie en de voorgestelde programmering.

7. De Blommaart is een smalle, doodlopende straat, waarin de toegang tot een parkeergarage is gelegen en de belevering en afvalinzameling van De Schelde en de Sluuswachter plaatsvindt. Door het beoogde bouwplan met 7 recreatiewoningen en 26 appartementen neemt de verkeersdrukte toe. In de toelichting wordt niet ingegaan op de ontsluiting van dit verkeer. Naar de mening van betrokkene kan de straat het verkeer niet verwerken en kunnen reeds bij de bouw ongewenste situaties ontstaan.
   - In bijlage 4 bij de toelichting is een Verkeerskundige onderbouwing Roode Wielingen opgenomen. Dit door Goudappel Coffeng opgestelde rapport van 29 mei 2019 gaat in paragraaf 2 in op de verkeerssituatie ter plaatse van De Blommaert, waarbij onder meer ter plaatse verkeerstellingen zijn uitgevoerd. De toekomstige verkeerintensiteit is hier bepaald op 479 mvt/etmaal. In de toekomstige situatie op een gemiddelde werkdag is dat circa 51 mvt op het maatgevende uur (minder dan 1 per minuut). In paragraaf 3 is dit afgezet tegen de kwaliteit van de verkeersafwikkeling door middel van een Wegenscan. De maximaal wenselijke capaciteit is hierbij bepaald op circa 1.300 mvt/etmaal. Er is dus voldoende wegcapaciteit voor de beoogde ontwikkeling en voldoende restcapaciteit om een eventueel seizoenseffect op de intensiteit op te vangen. Door betrokkene is niet nader gemotiveerd waarom naar zijn mening De Blommaert de geprognotiseerde verkeersintensiteiten niet kan verwerken. Noch is aangegeven waarom het onderzoek en de bevindingen van Goudappel Coffeng onzorgvuldig zouden zijn of op onjuiste gegevens zouden zijn gebaseerd, in die zin dat het besluit hierop niet gebaseerd zou kunnen worden.

8. Aan de zijde van de Blommaart neem het aantal verkeersbewegingen met 276 mvt/etmaal toe van 203 mvt/etmaal tot 476 mvt/etmaal. Betrokkene vreest hiervan geluidsoverlast te ondervinden en een aantasting van het woon- en leefklimaat.
   - Er is aanvullend een berekening gemaakt, gericht op de afstand tot het achterste verblijf op het perceel van betrokkene. Er is formeel geen sprake van een verplichting tot akoestisch onderzoek, nu alle wegen in de omgeving een regime van 30 kilometer per uur kennen, de berekening is erop gericht aan te tonen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. In de berekening is zowel de bestaande situatie als de beoogde situatie in beeld gebracht. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal is daarbij omgerekend naar bewegingen per uur, voor de dagperiode (7-19 uur), avondperiode (19-23 uur) en nachtperiode (23-7 uur).
     Voor de bestaande situatie: Overdag rijden er enkele vrachtwagens, onder meer om de vuilnis op te halen; worst case is uitgegaan van 1 per uur of wel 12 per etmaal. In de nacht is uitgegaan van 1 beweging per uur ofwel 8 bewegingen en in de avond van 4 bewegingen per

uur ofwel 16 bewegingen. Er resteren dan 203 minus 36 ofwel 167 bewegingen; dit is 14 bewegingen per uur.
Voor de beoogde situatie: Het aantal vrachtwagens neemt niet toe nu de belevering van de commerciële ruimte aan de zijde van de Boulevard de Wielingen plaatsvindt. In de nacht wordt uitgegaan van een verdubbeling van het aantal bewegingen. Voor de avond en de nacht blijven dan bij een totaal van 476 bewegingen 33 bewegingen overdag en 13 bewegingen in de avond over.
De omgevingskenmerken zijn toegespitst op de werkelijke situatie. Het resultaat is dat zonder aftrek een geluidniveau wordt bereikt van 47,2 dB nu, naar 49,1 dB in de beoogde situatie. Met aftrek van 5 dB, conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, ligt de geluidbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook is er geen sprake van een reconstructie als bedoeld in de Wet geluidhinder, omdat de toename kleiner is dan 2 dB. Er is dan ook geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

9. Het pand Boulevard de Wielingen 59 beschikt over een groot dakterras. Bij de schaduwstudie die is uitgevoerd, wordt voor het pand het verkeerde 'meetpunt' als uitgangspunt genomen. Nu wordt niet het gehele terras meegenomen. Anders dan uit de studie blijkt, zal het terras de gehele middag in de schaduw vallen. De verminderde zoninval leidt naar de mening van betrokkene tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.
   - In de bijlage bij deze notitie zienswijzen is de schaduwstudie aangevuld. De situatie op grond van het vigerende bestemmingsplan en de situatie op grond van het beoogde bouwplan zijn in beeld gebracht. Deze neemt toe ten opzichte van de schaduwwerking in de huidige planologische situatie in het voor- en najaar aan het einde van de dag. Deze toename van schaduw achten wij voldoende beperkt om een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, en daarmee de belangen, van betrokkene te voorkomen.

10. De oostgevel, direct grenzend aan het perceel van betrokkene, mag, naar de mening van betrokkene, geen uitstekende delen zoals balkons bevatten, evenmin als ramen. Deze bieden immers inkijk op het perceel en in de woning van betrokkene. Gevreesd wordt voor aantasting van de privacy.
   - De oostgevel bevat geen ramen of (uitstekende) balkons, nu deze gevel op de erfscheiding wordt gebouwd. Wel zijn er aan de zuidzijde balkons die schuin op het perceel van betrokkene kunnen kijken. Daar waar de balkons zich binnen 2 meter van de oostelijke erfgrens bevinden, worden privacyschermen geplaatst die inkijk onmogelijk maken. Deze privacyschermen worden in de vergunning verplicht gesteld.

11. Vorenstaande argumenten wijzen, volgens betrokkene, uit dat onvoldoende rekening met zijn belangen is gehouden, zodat het voorgenomen bestemmingsplan en omgevingsvergunning niet zorgvuldig zijn voorbereid.
   - De zienswijze van betrokkene heeft geleid tot het aanvullen van de schaduwstudie en het opnemen van voorwaarden ten aanzien van de bescherming van de privacy in de vergunning. De belangen van betrokkene zijn hiermee voldoende gewaarborgd.

12. Het appartementencomplex is een inrichting en in de toelichting van het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd of wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 12 en 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Zo wordt geen gewag gemaakt van de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied en worden niet of nauwelijks de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst genoemd. Hierdoor ontbeert het ontwerpbestemmingsplan naar de mening van betrokkene een deugdelijke voorbereiding en motivering.

- Een inrichting is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.1 lid 1 Wet milieubeheer: "elke door de mens bedrijfsmatige of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht."
  Om als inrichting te worden aangemerkt moet sprake zijn van een bedrijf of de omvang van de activiteiten is bedrijfsmatig ; de activiteit gebeurt op een bepaalde plek, de activiteit duurt ten minste zes maanden of keert regelmatig terug op dezelfde plek *en* de activiteit staat in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bewonen (permanent of in deeltijd) van appartementen, dan wel deze verhuren ten behoeve van recreatief nachtverblijf, is geen activiteit die is opgenomen in genoemde Bijlage I van het Bor. Dit geldt ook voor de op de begane grond gelegen commerciële ruimte. Gelet hierop is er van een inrichting geen sprake. Het aspect externe veiligheid is ten behoeve van de ontwikkeling wel afgewogen, maar hierbij vormt de ontwikkeling zelf ten opzichte van de omgeving geen risicofactor in de zin van het Besluit.

13. Voor betrokkene roepen de planregels en de toelichting verwarring op nu niet duidelijk is of permanente bewoning is toegestaan. Artikel 3.3.1. sub b van de planregels biedt deze mogelijkheid wel, maar dit staat haaks op het beleid van de gemeente. Ook in de toelichting staat dat regulier wonen is uitgesloten. Genoemde planregel is naar de mening van betrokkene dan ook nietig, omdat deze in strijd is met de toelichting. Betrokkene staat overigens wel positief tegenover permanente bewoning.
    - Het provinciaal Omgevingsplan 2018 / de Omgevingsverordening en het gemeentelijk beleid maken het mogelijk woningen te realiseren voor zogenoemde 'additionele migratie'. Additionele migratie is daarbij gedefinieerd als (voorgenomen) nieuwbouw van woningen die dermate afwijkend en zonder precedent zijn dat er extra migratie door wordt veroorzaakt bovenop de regionaal afgebakende kwantitatieve behoefte binnen de regionale woningmarktafspraken mogen worden ontwikkeld. Oftewel: het bijzondere aanbod creëert zijn eigen vraag. Dit moet overtuigend aangetoond kunnen worden. In het kader van de pilot is overeengekomen met gemeente en ontwikkelaars dat hier sprake van is bij een minimale verkoopprijs van meer dan € 500.000 VON ('vrij op naam') en een minimale prijs per m^2 VVO ('verhuurbare verkoopoppervlakte') van € 4.000 VON. Dergelijke woningen mogen 'naar wens' gebruikt worden. De eigenaar mag er permanent wonen, de woning mag voor deeltijdwonen worden gebruikt of recreatief verhuurd worden. Kern van het beleid is dat deze woningen niet ten laste komen van het woningbouwcontingent. Pas bij verkoop blijkt of er woningen in het project zijn opgenomen die aan de eisen voldoen, reden waarom de regeling uitgaat van een verdeling waarbij uitgegaan wordt van bepaalde maxima.

14. Betrokkene verzoekt om de aansluiting van het plan op de stoep aan de noord- en zuidzijde van het plan in overleg met hem te doen, in verband met wateroverlast.
    - Initiatiefnemer zal voordat de bouw start in overleg treden over de bouwwerkzaamheden en daarbij specifieke aandacht besteden aan de aansluiting van het plan op de stoep aan de noord- en zuidzijde.

15. Daarnaast verzoekt betrokkene om de schade die voor, tijdens of na de bouwwerkzaamheden wordt veroorzaakt aan Boulevard de Wielingen 59 of 59a direct wordt hersteld of aan hem wordt vergoed.
    - Schade die mogelijk ontstaat als gevolg van de bouwwerkzaamheden komt voor rekening van de veroorzaker. De afhandeling van eventuele schade is een privaatrechtelijke aangelegenheid. De initiatiefnemer draagt in beginsel zorg voor een passende verzekering voor dergelijke gevallen. De gemeente kan niet worden aangesproken op feitelijke schade die als gevolg van de bouw mogelijk ontstaat aan opstallen van betrokkene.

16. Ook behoudt betrokkene zich het recht voor een verzoek tot planschade in te dienen.
    - Na het onherroepelijk worden van een vastgesteld bestemmingsplan kan degene die als gevolg hiervan schade lijdt in de vorm van inkomensderving of een waardevermindering van een onroerende zaak, een aanvraag indienen om een tegemoetkoming in die schade, voor zover deze schade redelijkerwijs niet voor zijn rekening hoort te komen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanvullingen op het (ontwerp)bestemmingsplan:

- actualiseren van de toelichting als gevolg van het toevoegen van de geluidberekening en;
- vervangen van de schaduwstudie door de uitgebreidere schaduwstudie.

De zienswijze leidt tot de volgende aanvullingen op de (ontwerp) omgevingsvergunning voor het bouwen:

- verplichting tot het toevoegen van privacyschermen aan de zijkant van balkons binnen 2 meter van de zijdelingse erfgrenzen teneinde inkijk op de percelen te beperken, e.e.a. overeenkomstig artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Ambtshalve wijzigingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het nader onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen (Wieland, 22 februari 2022) toegevoegd en de toelichting op dit punt geactualiseerd. Tevens wordt de Aeriusberekening geactualiseerd aangeboden.